00991

Nummer BD2016-010076
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
Staf Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Agendapunt, 11 juli 2016

Kabinet

STAF

Wethouder **E. van der Burg**

Onderwerp

CHET en laag canonpercentage

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de problematiek van de dalende AB2000-canonpercentages i.r.t. de canonherziening einde tijdvak (CHET):
    a. met als grootste probleem dat de zeer lage canons in CHET-aanbiedingen naar AB2000 – waarbij de canon niet meer in relatie staat tot de grondwaarde – niet zijn uit te leggen aan erfpachters die momenteel een aanzienlijk hogere canon betalen.
    b. En het bijkomende probleem dat zeer lage canons in CHET-aanbiedingen op basis van AB2000 de overstap naar AB2016 onaantrekkelijk maken
2. In te stemmen met het uitgangspunt dat de canon – ondanks een negatieve staatsrente – nooit negatief kan worden maar als ondergrens tenminste “nihil” heeft.
3. Kennis te nemen van de mogelijke oplossingsrichtingen door aanpassingen aan de AB2000:
    a. Het aanbrengen van een bodem voor canonpercentages bij CHET’s zoals dat ook nu al het geval is voor nieuwe uitgiften
    b. De financiële systematiek zoals in het grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht is opgenomen, ook van toepassing verklaren voor nieuwe voortdurende tijdvakken (“AB2017”) .
4. Aan te geven welke oplossingsrichting uw voorkeur heeft
5. Aangeven op welk moment u de onder punt 2, 3 en 4 genoemde punten ter besluitvorming wilt voordragen:
    a. Samen met de besluitvorming over het voorstel om de methodiek van grondprijsbepaling voor voortdurende erfpacht gelijk te schakelen aan de methodiek voor eeuwigdurende erfpacht
    b. Nadat besluitvorming over de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht heeft plaatsgevonden
    c. Zo snel mogelijk, nog voor 1 oktober 2016
6. kennisnemen van overige effecten van het lage canonpercentage
7. Aangeven of u deze notitie in het BT-VES en/of in B&W wilt bespreken

Korte toelichting / samenvatting

Inleiding

De wijze van canonbepaling voor de indexcanon is in de AB2000 gebaseerd op een canonpercentage dat ontleend wordt aan de langlopende staatsrente per kwartaal (een momentopname). De afgelopen jaren zijn de marktrentes en daarmee de staatsrentes gedaald tot historisch lage niveaus. Hiermee is ten tijde van de vaststelling van de

AB2000 geen rekening gehouden.
De staatrente is steeds verder gedaald (op 29 juni 2016 werd de rente op 10-jarige Nederlandse staatsobligaties voor het eerst in de geschiedenis negatief) en de ontwikkelingen rond Groot-Brittannië en de EU (Brexit) lijken tot een nog verdere daling van de renteniveaus te leiden.

In het raadsbesluit van 1 oktober 2014 zijn maatregelen getroffen om de gevolgen hiervan ***bij nieuwe gronduitgifte*** tegen te gaan. Omdat bij extreem lage canonpercentages de daaruit voortvloeiende lage canon bij nieuwe uitgiftes niet meer in relatie staat tot de grondwaarde van de erfpachtrechten, geldt voor nieuwe gronduitgifte sindsdien een "bodem" van 3,00%.
Voorafgaand aan het raadsbesluit van 1 oktober 2014 (Staf 25 augustus 2014) is besloten om vooralsnog geen "bodem" te formuleren voor het canonpercentage van nieuwe CHET's naar de AB2000. Reden hiervoor was enerzijds dat de CHET maatschappelijk gevoelig ligt, en anderzijds dat de staatsrente (zoals voorzien medio 2014) nog niet daadwerkelijk richting 0% leek te gaan.
Nu de staatsrente daadwerkelijk naar 0% (of zelfs negatief) lijkt te dalen, ontstaat er echter een situatie waarin de gemeente mogelijk "negatieve canons" zou moeten aanzeggen bij de CHET (canonherziening einde tijdvak).
Het rendement op de 5 langstlopende staatsleningen (waarop art. 7.1 van de AB2000 is gebaseerd) bedroeg in 2016:

- April 0,81% (10-jrs leningen: 0,37%)
- Mei 0,77% (10-jrs leningen: 0,25%)
- Juni 0,31% (10-jrs leningen: -0,03%; voor het eerst in de geschiedenis negatief)

Het rendement over juli 2016 (waarop het canonpercentage voor het 4e kwartaal wordt gebaseerd) zou dus (bij veronderstelling van lineaire voortzetting van de daling) zomaar op -0,13% kunnen uitkomen.
Deze notitie schetst de problematiek van de lage canonpercentages bij de CHET en legt ook de relatie met de Vernieuwing van het Erfpachtstelsel (VES).

Een aantal (juridische) aandachtspunten is op dit moment nog niet volledig uitgewerkt, maar omdat dit de laatste mogelijkheid is om u vóór het zomerreces te informeren, wordt deze notitie u nu voorgelegd. Deze aandachtspunten worden gedurende de zomermaanden nader uitgewerkt.

Ad 1a: moeilijk uit te leggen canonpercentages bij CHET's
In de AB2000 (art. 7, 8 en 9) is vastgelegd, dat het canonpercentage ieder kwartaal wordt vastgesteld op het niveau van een momentopname van het rendement op langlopende staatsleningen (de staatsrente):

- Voor de indexcanon: staatsrente zonder enige toeslag
- Voor de 10- en 25-jaar vaste canon: staatsrente met een door de gemeente te bepalen toeslag

Tussen 2001 en 2011 was de staatsrente gemiddeld 4,3%, en waren de uitschieters niet hoger dan 5,0% en niet lager dan 3,0%. Sinds 2011 is de staatsrente door diverse externe omstandigheden extreem laag (momenteel onder de 1%), en dreigt deze te dalen naar nihil, of zelfs negatief.
Dit zou betekenen dat de canon bij CHET naar AB2000, ongeacht de hoogte van de grondwaarde, zou uitkomen op € 0 – of mogelijk zelfs negatief.
Dit is vooral een probleem omdat:

- De canon is bedoeld als vergoeding door de erfpachter voor het grondgebruik, en de

gebruikswaarde van Amsterdamse grond veel hoger is dan een vergoeding die is bepaald o.b.v. een staatsrente van nihil
- De AB2000-indexcanon voor 50 jaar vast ligt (een momentopname van de staatsrente bepaalt 50 jaar lang de gebruiksvergoeding)
- Een extreem lage canon marktverstorend werkt (en er ook toe leidt, dat afkoop en/of overstap naar de AB2016 onaantrekkelijk worden)
- Een extreem lage canon voor nieuwe tijdvakken kan onbegrip oproepen bij erfpachters die een canon betalen die tot stand kwam toen de canonpercentages zich nog rond het langjarige gemiddelde van 4% bevonden

Bijkomend nadeel is: canons voor nieuwe AB2000-tijdvakken staan niet meer in verhouding tot de canons van erfpachtrechten die tussen 2000 en 2011 zijn uitgegeven.

Reeds genomen maatregelen
Sinds 2012, toen de staatsrente in korte tijd van ca. 3,50% naar ca. 2,50% zakte, is dit probleem onder de aandacht van de voormalige (2012) en de huidige (2014) wethouder Grondzaken (als lid van het college) gebracht. In 2012 oordeelde de voormalige wethouder Grondzaken dat hij voorlopig nog niet wilde ingrijpen. Pas in 2014 ontstond er draagvlak om wel in te grijpen.
Omdat de staatsrente medio 2014 onder de 2,00% dreigde te zakken, is toen voor nieuwe uitgiften, voor zover mogelijk, gepoogd om een bodem in het canonpercentage te leggen. Dit heeft geleid tot:

1. Raadsbesluit 1 oktober 2014 inzake nieuwe gronduitgiften (ingaand per 1-10-2014 en 1-1-2015)
    a. Voor nieuwe gronduitgiften, waarvan de precontractuele fase na 1 oktober 2014 begon, is art. 7.1 van de AB2000 buiten werking gesteld, en geldt een minimumpercentage voor de indexcanon van 3,00%.
    b. Voor geplande gronduitgiften waarvan de precontractuele fase voor 1 oktober 2014 begon, is het lage AB2000-canonpercentage blijven gelden.
    c. Voor de 10- en 25-jaar vaste canon is de opslag beperkt tot 1,0% bovenop de staatsrente (n.a.v. amendement)
    Gevolg was, dat vanaf 1 oktober de canonpercentages voor 10- en 25-jaar vast (aanzienlijk) lager waren dan voor de indexcanon
    d. Voor gemeentelijke CHET-aanbiedingen naar AB2000, tussentijdse wijzigingen van AB2000 (bestemmings- en bebouwingswijzigingen) en conversies naar AB2000 (n.a.v. motie) is het lage AB2000-canonpercentage blijven gelden
2. Raadsbesluit 25 november 2015: canonpercentage voor 10- en 25-jaar vast kent voortaan (ingaande per 1-1-2016) een minimum van resp. 2,90% en 3,25%
(dit besluit geldt voor alle 10- en 25-jaar vaste canons in aanbiedingen vanaf 1-1-2016, ongeacht nieuw of bestaand, omdat de tekst van art. 8 en 9 van de AB2000 de gemeente de vrijheid geven om voor deze canons een toeslag bovenop de staatsrente vast te stellen)

Het lage canonpercentage in CHET-aanbiedingen
In het Raadsbesluit van 1 oktober 2014 is de CHET expliciet uitgesloten van de 3,00%-bodem, mede vanwege de politieke gevoeligheid van de CHET (o.a. de toen lopende zaken rond Honnebier en SEBA). Dit naar aanleiding van bespreking op uw Staf op 25 augustus 2014.
Destijds leek het er toen op dat de staatsrente weliswaar onder de 2% zakte, maar leek

een daling richting de 0% toen nog niet reëel. Inmiddels lijkt die 0%-grens voor de staatsrente wel in zicht te komen. U heeft toen op de Staf (25 aug. 2014) mondeling aangegeven, geen besluitvorming te willen inzake een ondergrens bij CHET, maar dat dit mogelijk wel onderwerp van bespreking kon worden wanneer de staatsrente in de toekomst daadwerkelijk richting 0% zou gaan.

Het gemeentelijke canonpercentage bij CHET is niet "dwingend": de erfpachter die bij de CHET een gemeentelijke aanbieding krijgt, kan kiezen voor canonvaststelling door drie onafhankelijke taxateurs, die niet gehouden zijn aan de gemeentelijke canonpercentages.
Tot 2011 kozen veruit de meeste erfpachters voor taxateurs (mede omdat die toen lagere percentages hanteerden dan de gemeente) maar sinds de daling van de staatsrente accepteren steeds meer erfpachters de gemeentelijke aanbieding (mede omdat de gemeentelijke percentages bij CHET inmiddels lager liggen dan bij taxateurs).

Afhankelijk van de huidige AB's wordt de CHET 3 of 4 jaar tevoren aangezegd:

- Huidig AB1966 / 1994 / 2000 → aanzegging 3 jaar voor CHET, gelijktijdig met aanbieding (erfpachter heeft optie tot taxateurs)
- Huidig AB1955 en ouder → aanzegging 4 jaar voor CHET, geen aanbieding, maar meteen taxateurs[1]

Voor alle reeds aangezegde CHET's geldt dat deze de toegezegde AB2000 krijgen (dus alle CHET's tot medio 2019 resp. medio 2020).

De komende jaren zijn er de volgende aantallen CHET's (niet-woco):

Jaar CHET	***Jaar aanzegging***	**aantal**	**Met aanbieding**	**Met aanbieding**	**AB1955 en ouder**	**AB1955 en ouder**
			wonen	**Niet-wonen**	**Wonen**	**Niet-wonen**
2016	*(2012)*	194	32	161	0	1
2017	*(2013)*	21	1	18	2	0
2018	*(2014)*	549	253	216	55	25
2019	*(2015)*	635	408	137	47	43
2020	*2016*	223	43	76	66	38
2021	*2017*	94	13	28	36	17
2022	*2018*	740	58	30	494	158
2023	*2019*	1.555	955	153	312	135
2024	*2020*	1.779	778	157	634	210
2025	*2021*	1.083	279	185	367	252
2026	*2022*	5.039	2.065	2.650	226	98
2027	*2023*	1.910	815	912	113	70

Leeswijzer: in 2019 zijn er 635 CHET's. Hiervan zijn 455 woningen. Van deze 635 CHET's hebben 545 (408 + 137) AB's waarvoor een gemeentelijke aanbieding wordt gedaan; voor 90 (AB1955 en ouder) worden meteen taxateurs ingeschakeld. Omdat de AB2000 bij CHET reeds 3 of 4 jaar tevoren worden aangezegd, zijn deze 635 CHET's reeds in 2015/2016 aangezegd.

Constateringen n.a.v. de tabel:

- Tot 2022 (aanzegging in 2018) is het aantal CHET's relatief beperkt (verspreid over

[1] Wanneer de gemeente voor CHET's, die nu AB1966-94 en AB2000 hebben, een nul-canon zou aanbieden, kunnen deze erfpachters zich benadeeld, dan wel ongelijk behandeld, voelen omdat zij geen aanbieding krijgen, en "gedwongen" worden om taxateurs in te schakelen die nog wel tot een positief canonbedrag komen

verschillende stadsdelen)
- Vanaf 2023 (aanzegging in 2019) neemt het aantal CHET's sterk toe (sterke nadruk op Zuidoost)
- Ca. 60% heeft een woonbestemming, ca. 40% niet; daarvan is een relatief groot deel: parkeerplaats (bij woning; dit speelt vooral in Zuidoost)
- Gemiddeld 30% van de CHET's heeft oudere AB's (gemeente hoeft géén aanbieding te doen); ca. 70% heeft recente AB's (met gemeentelijke aanbieding)

In 2015/2016 zijn er veel aanzeggingen met aanbiedingen gedaan. De jaren daarna zijn het er minder, maar vanaf 2019 neemt het aantal CHET-aanbiedingen sterk toe.
De komende jaren komen niet alleen woningen en parkeerplaatsen in de CHET, maar ook (grote) kantoren en ander commercieel vastgoed. Op grond van de AB2000 moet de gemeente de canon voor deze bestemmingen op dezelfde wijze aanzeggen als voor woonbestemmingen.

Naast het financiële probleem dat de gemeente geen reële vergoeding voor het grondgebruik krijgt, leiden AB2000-aanzeggingen met zeer lage canons vooral tot het probleem dat zeer lage canons in CHET-aanbiedingen niet uit te leggen zijn aan erfpachters die momenteel (sinds uitgifte en/of CHET vóór 2012) een aanzienlijk hogere canon betalen, die wél in een reële verhouding staat tot de gebruikswaarde van de grond.
Daarnaast kan dit ook leiden tot de (ongewenste) beeldvorming dat grondgebruik in Amsterdam voor de gemeente blijkbaar weinig waard is, hetgeen gevolgen kan hebben voor de betaalbereidheid van huidige en toekomstige erfpachters.

Voor de acceptatie van het erfpachtstelsel is het funest, wanneer de gemeente nul-canons zou moeten aanbieden op grond van de (ongewijzigde) AB2000.
Juridisch gezien is een canon van nihil mogelijk (zie onder punt 2 van deze notitie), maar het is de vraag of dit nog wel uit te leggen is aan andere erfpachters, die aanzienlijk hogere canons betalen (gebaseerd op hogere canonpercentages). Wanneer de gemeente nul-canons aanzegt, zal dat mogelijk tot bezwaren of commotie leiden. Niet alleen van erfpachters die vóór 2012 een tijdvak met een canon op gemiddeld niveau zijn gestart, maar ook van erfpachters met AB1955 (en ouder) (die geen gemeentelijke aanbieding kennen, maar waar de canon direct door taxateurs wordt vastgesteld, indien de taxateurs hogere canonpercentages hanteren dan de gemeente).
Wanneer de taxateurs, bij de CHET van een AB1955-recht[2], op een canon van bijv. € 800 uitkomen, maar de overbuurman een CHET heeft onder AB1994 (en daardoor van de gemeente de AB2000 met een nul-canon krijgt aangezegd), zal die AB1955-erfpachter dit als zeer onterecht ervaren, en mogelijk gaan procederen om ook een gemeentelijke nul-aanbieding te krijgen.

Ad 1b. De relatie met de overstap naar eeuwigdurende erfpacht
Bij een extreem lage canon (als gevolg van een extreem laag canonpercentage) voor voortdurende erfpacht zal het voor erfpachters vrijwel altijd oninteressant zijn om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Ook kan dit tot het beeld leiden dat de marktconforme VES-aanbiedingen als buitensporig hoog worden gezien ("ja maar bij de CHET kan het voor € 80 per jaar, waarom zou ik dan bij overstap € 1.500 betalen?").
Dit effect doet zich vooral voor bij die erfpachters die ook daadwerkelijk op korte termijn een CHET krijgen en de afweging willen maken tussen CHET en Overstap. Bij canonherzieningen die verder in de toekomst liggen, is er geen garantie dat het

[2] Vooral vanaf 2022 (aanzegging AB2000 in 2018) komen er veel AB1955-rechten in de CHET

canonpercentage jarenlang extreem laag blijft. De ontwikkeling van de rente op de langere termijn is immers onzeker.

Ad 2. Instemmen met het uitgangspunt dat de canon – ondanks een negatieve staatsrente – nooit negatief kan worden maar als ondergrens tenminste "nihil" heeft.
Dat de canon niet negatief kan worden, kan worden afgeleid uit het Burgerlijk Wetboek (BW) en uit de AB2000 (art 5:85 lid 2 BW en in de AB2000, art 2 sub f [3]). Door de gemeenteadvocaat (NautaDutilh) is bevestigd dat de verwoording in het BW en in de AB2000 zodanig is, dat daar uit voortvloeit, dat de canon een door de erfpachter te betalen bedrag is. Overigens wordt door anderen betoogd dat een canon wel degelijk nul kan zijn (nog onlangs op een informatieavond in Rivierenbuurt door een advocaat).
Bij een negatief canonpercentage kan de gemeente op basis van de tekst van de AB's en het Burgerlijk wetboek beargumenteren dat zij geen geld toe hoeft te geven, maar ook dan zal de canon toch beperkt blijven tot een symbolisch bedrag, dat in geen enkele verhouding staat tot de erfpachtgrondwaarde.

Desondanks zou dit standpunt door erfpachters juridisch aangevochten kunnen worden, indien de staatsrente negatief wordt. Daarom is raadzaam dat de Gemeente, ter verduidelijking, expliciet bevestigt dat de canon bij AB2000 nooit negatief kan worden.
Het standpunt dat canons niet negatief kunnen worden, is niet alleen van belang voor de gemeentelijke CHET-aanbiedingen (waarover de volgende punten in deze notitie gaan) maar ook voor:

- Lopende gronduitgiften waarbij de AB2000 reeds vóór 1 oktober 2014 zijn toegezegd
- Canonherzieningen door drie taxateurs

Deze bevestiging kan plaatsvinden:

- Ambtelijk; door Grond en Ontwikkeling, als uitvoerder van het erfpachtstelsel
- Bestuurlijk; door het College (of zelfs door de Gemeenteraad)

Gelet op de politieke gevoeligheid van het dossier erfpacht i.r.t. de Overstapregeling van de VES, geeft Grond en Ontwikkeling u in overweging, om deze bevestiging slechts op ambtelijk niveau te doen plaatsvinden. Expliciete politieke vastlegging hiervan kan leiden tot publiciteit en/of gevoeligheid die ook zijn uitstraling kan hebben op het inspraaktraject rond de Overstap. Deze bevestiging sluit dan aan bij het advies door de gemeenteadvocaat.

Het vervolg van deze notitie gaat vooral in op het canonpercentage in gemeentelijke CHET-aanbiedingen.

Ad 3. Kennis te nemen van de mogelijke oplossingsrichtingen door aanpassingen aan de AB2000:

3a. Het aanbrengen van een bodem voor canonpercentages bij CHET
In het Raadsbesluit van 1 oktober 2014 (canonpercentage bij nieuwe AB2000 uitgiften niet lager dan 3,00%) is de 3%-bodem beperkt tot nieuwe gronduitgiften. Het canonpercentage bevond zich toen nog rond de 2%; een verdere daling richting 1% leek

[3] Artikel 5:85 lid 2 BW: *"In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom - de canon - te betalen."*
Artikel 2 sub e AB2000: *"canon: de jaarlijkse door de erfpachter verschuldigde geldsom als tegenprestatie voor de erfpacht;"*

toen wel reëel, maar een canonpercentage rond de 0% leek toen niet erg dichtbij te zijn. Mede daarom zijn nieuwe tijdvakken bij CHET en bij Conversie (van tijdelijk naar voortdurend) toen uitgesloten van de 3%-bodem.
Inmiddels is de staatsrente steeds verder gedaald tot onder de 1%, en de 0%-grens lijkt niet meer denkbeeldig te zijn. Eigenlijk is er dus een "nieuw feit" sinds 1 oktober 2014, nl. dat de staatsrente daadwerkelijk richting 0% lijkt te gaan.
Een mogelijkheid is daarom om de Gemeenteraad, bijvoorbeeld gelijktijdig met de vaststelling van het Grondprijsbeleid 2017, te laten vaststellen dat ***voor nieuwe AB2000-tijdvakken*** bij CHET-aanbiedingen en bij conversies art. 7.1 van de AB2000 niet meer van toepassing is. Dit is een Raadsbevoegdheid, omdat het een wijziging betreft t.o.v. het Raadsbesluit van 1 oktober 2014.
Nadere uitzoekpunten bij deze optie zijn:

- Juridische uitwerking en vormgeving
- Is voor zo'n raadsbesluit voorafgaande inspraak vereist?
- Communicatieve aspecten

Deze wijziging geldt dus alleen voor nieuwe AB2000-tijdvakken, en niet voor lopende AB2000-tijdvakken.

Hierdoor zou er voortaan ook een bodempercentage gelden voor CHET-aanzeggingen en voor conversies naar de AB2000. Mogelijkheden voor deze bodem zijn:

- Aansluiten bij de 3% grens van 1 oktober 2014
- Het huidige canonpercentage van 0,81% bevriezen als ondergrens
- Aansluiten bij het canonpercentage van de AB2016 als ondergrens (nu 2,39%)

De 3%-grens van 1 oktober 2014 was mede ingegeven door de financiële renterisico's die de gemeente zou lopen bij de financiering van nieuwe canonbetalende gronduitgiften. Voor de CHET is dit financieringsargument minder van belang.
Aansluiten bij de huidige 0,81% kan niet inhoudelijker onderbouwd worden, dan dat de momentopname van de staatsrente dit voorjaar "toevallig" 0,81% was.
Een 2,39%-grens bij de CHET kan worden beargumenteerd vanuit de recente besluitvorming bij de VES. Deze "bodem" heeft tevens als voordeel, dat een CHET-aanbieding voortaan op eenzelfde canon uitkomt als een Overstap-aanbieding.
Bij de opties 3,00% of 0,81% komt een CHET-aanbieding nog steeds uit op andere canon (20% hoger resp. 65% lager) dan een Overstap-aanbieding.
Een keuze voor een "bodem" van 2,39% lijkt dan ook de minst slechte oplossing voor bovengenoemde problematiek.

Besluit-technisch komt dit erop neer, dat de Gemeenteraad wordt voorgelegd, om voor nieuwe aanzeggingen van nieuwe AB2000-tijdvakken, in afwijking van art. 7.1 van de AB2000, voortaan eenzelfde canonpercentage te hanteren als in de AB2016.

3b. De financiële systematiek zoals in het grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht is opgenomen, ook van toepassing verklaren voor nieuwe voortdurende tijdvakken ("AB2017").
Een andere optie zou zijn om, voor nieuwe voortdurende tijdvakken, de financiële systematiek van de AB2000 te vervangen door die van de AB2016. Dit zou neerkomen op de volgende wijzigingen t.o.v. de AB2000:

- Canonpercentage indexcanon
- Keuze voor 10-jaar vaste en 25-jaar vaste canon vervalt
- Canonindexering voortaan met volledige inflatie (en niet meer met gematigde indexering)
- Geen canondaling bij deflatie

Eigenlijk spreken we dan niet meer over een aanpassing van één punt in de AB2000, maar over nieuwe AB's voor voortdurende erfpacht ("de AB2017").
Het voordeel van deze werkwijze is dat er één canonmethodiek voor zowel overstap als CHET geldt. Dit heeft een inhoudelijke logica en maakt de uitkomsten van berekeningen logischer.
Qua besluitvorming zal optie 3b veel meer voorbereidingen vergen dan optie 3a.

Ad 4. Aan te geven welke oplossingsrichting uw voorkeur heeft
Zowel optie 3a (bodem in art. 7.1) als optie 3b (voortdurende "AB2017") leiden ertoe dat de gemeente bij CHET voor nieuwe voortdurende aanbiedingen voortaan dezelfde canon kan aanzeggen als bij Overstap naar de AB2016.
Nadeel is dat het canonpercentage de afgelopen jaren een politiek gevoelig onderwerp is geworden. In de Gemeenteraad van 22 juni 2016 heeft evenwel een raadsmeerderheid ingestemd met de AB2016 en het bijbehorende canonpercentage van 2,39%. Publiciteit en/of commotie bij besluitvorming over "bodems" voor bestaande erfpacht kan uitstraling hebben op de besluitvorming rond de Overstap van de VES.
Mogelijk kan het "gelijkschakelen" van de AB2000-canonberekening met de AB2016-canonberekening een aanleiding vormen voor nieuwe rechtszaken. Waarbij overigens blijft staan dat een gemeentelijke canonaanbieding niet verplichtend is, omdat de erfpachter altijd de mogelijkheid heeft tot het inschakelen van drie taxateurs voor de canonbepaling bij CHET.
Daarom is nader juridisch onderzoek nodig, voordat een besluit over een "bodem" aan het College kan worden voorgelegd.

G&O geeft u in overweging, om voor de CHET-aanbiedingen aan te sluiten bij hetzelfde canonbedrag als wanneer de erfpachter overstapt naar AB2016 (de facto 2,39%). Ieder bodempercentage is lastig te onderbouwen, maar communicatief kan het vragen oproepen wanneer de gemeente bij CHET-aanbiedingen in 2017 voor een nieuw AB2000 tijdvak een heel andere canon aanbiedt dan voor overstap naar AB2016.
Het zou immers vreemd zijn wanneer een CHET-aanbieding zou bevatten:
- Bij keuze voor AB2000 wordt uw canon € 80
- Bij keuze voor AB2016 wordt uw canon € 2.390

Communicatief is het logischer wanneer de CHET-aanbieding zou worden:
- Bij keuze voor AB2000 wordt uw canon € 2.390; eventueel kunt u deze canon voor 50 jaar afkopen tegen € 70.000[4]; deze canon wordt na 50 jaar weer herzien
- Bij keuze voor AB2016 wordt uw canon eveneens € 2.390; eventueel kunt u deze canon voor een oneindige periode afkopen tegen € 100.000; deze canon wordt nooit meer herzien

Deze wijziging inzake de CHET voorkomt eveneens grote verschillen tussen Overstapaanbiedingen en de CHET-aanbiedingen. Het heeft (publicitair en besluittechnisch) de voorkeur om zo'n gelijktrekking van het canonpercentage bij gemeentelijke CHET-aanbiedingen aan het canonpercentage van de VES, gelijktijdig met het Grondprijsbeleid 2017 (voor bestaande erfpachtrechten) aan de Gemeenteraad voor te leggen.

[4] Uiteraard zal, bij eenzelfde canonbedrag voor AB2000 en AB2016, de afkoopsom voor een 50-jrg AB2000-tijdvak wel lager uitkomen (ca. 30% lager) dan eeuwigdurende afkoop, omdat afkoop voor 50 jaar nu eenmaal minder is dan afkoop voor altijd.

G&O adviseert hierbij optie 3a (alleen bodem art. 7.1, waarbij de rest van de AB2000 ongewijzigd wordt aangeboden) en niet optie 3b (nieuwe voortdurende AB2017), want

- Nieuwe voortdurende AB's zijn een ingrijpend en tijdrovend besluit, en wordt wellicht ook niet goed begrepen i.r.t. de VES
- Optie 3a sluit qua karakter min of meer aan bij het raadsbesluit van 1 oktober 2014

Belangrijkste voordelen van zo'n bodem zijn:

- Voorkómen wordt dat de gemeente bij de CHET 0-canons moet aanzeggen wanneer de rente nog ietsje verder daalt
- Bij CHET komt de CHET-aanbieding tot dezelfde canon (maar tot een lagere afkoopsom) als de gelijktijdige vrijwillige AB2016-overstapcanon
- De erfpachter heeft na CHET naar de aangepaste AB2000 nog steeds enkele "voordeeltjes" t.o.v. de AB2016 (gematigde indexering, die ook kan dalen)

Belangrijk nadeel van een "bodem" onder het AB2000-canonpercentage bij de CHET is, dat dit politiek en/of maatschappelijk commotie oproept. Dit kan mogelijk uitstraling hebben op de betrouwbaarheid van de gemeente inzake het erfpachtstelsel. Dat kan ook uitstraling hebben op de inspraak/besluitvorming over de Overstapregeling van de VES.

Uiteraard blijft bij de CHET de keuze van de erfpachter voor canonherziening door deskundigen (taxateurs) overeind staan. Deze taxateurs zijn niet gehouden aan de gemeentelijke methode voor canonvaststelling (en dus niet aan het gemeentelijk canonpercentage), maar de door hen getaxeerde canon is wel onderhevig aan het in de AB's aangezegde indexeringsregime. Wanneer erfpachters het niet eens zijn met de door de gemeente aangeboden canon, kunnen zij dus kiezen voor taxateurs die niet de gemeentelijke "bodem" hanteren.

Zoals eerdere aangegeven kunnen gemeentelijke aanbiedingen met bijzonder lage canons (als gevolg van de lage canonpercentages) bij de CHET vragen oproepen bij erfpachters en andere stakeholders.
Indien wordt besloten om artikel 7.1 van de AB2000 aan te passen, conform het hiervoor genoemde voorstel, zal dat eveneens tot vragen en publiciteit leiden, maar wel van andere aard.
G&O zal bij de verdere uitwerking van de genoemde voorstellen aandacht besteden aan de juridische aspecten en aan de te volgen communicatiestrategie.

Ad 5. Aangeven op welk moment u de onder punt 2, 3 en 4 genoemde punten ter besluitvorming wilt voordragen
G&O beseft dat erfpacht en CHET politiek en maatschappelijk gevoelig liggen en dat de timing dan wel koppeling aan andere besluitvorming rond de VES kwetsbaar of juist kansrijk kan zijn.
Wanneer de gemeenteraad medio herfst 2016 besluit tot het schrappen van art. 7.1 van de AB2000 voor CHET-aanbiedingen, heeft dit pas gevolgen voor nieuwe aanzeggingen vanaf de besluitdatum. Dus een besluit eind 2016 heeft pas effect op canons die in 2019/2020 worden herzien (omdat een wijzigingsbesluit geen invloed heeft op reeds lopende canonherzieningen waarvoor de AB2000 reeds zijn aangezegd).
Er zijn drie momenten mogelijk voor eventuele besluitvorming over een "bodem" bij CHET-aanbiedingen:
a. Samen met de besluitvorming over het voorstel om de methodiek van grondprijsbepaling voor voortdurende rechten gelijk te schakelen aan de methodiek voor eeuwigdurende erfpacht

In het BT VES van 5 juli 2016 is besproken, om te zijner tijd aan de Gemeenteraad voor te stellen, om vanaf het ingaan van de Overstapregeling, ook voor voortdurende erfpachtrechten de wijze van grondprijsberekening met WOZ en buurtstraatquote te gaan hanteren. De planning is dat dit, wanneer de besluitvorming rond de Overstap voorspoedig verloopt, rond april 2017 kan ingaan. Dan ligt het voor de hand om een besluit over het gelijkschakelen van het canonpercentage van voortdurend en eeuwigdurend eveneens gelijktijdig te nemen.
Risico van deze optie is dat de staatsrente richting 0%, of zelfs daaronder zakt, tussen nu en het moment van besluitvorming (maart/april 2017, met het risico op uitloop n.a.v. inspraak of een evt. referendumaanvraag).
Bepalend voor het AB2000 canonpercentage is een momentopname van de staatsrente kort ervoor:

- Percentage 2016-IV wordt gebaseerd op rente eind juli 2016
- Percentage 2017-I wordt gebaseerd op rente eind oktober 2016
- Percentage 2017-II wordt gebaseerd op rente eind januari 2017

Bij besluitvorming rond april 2017 wordt het canonpercentage voor CHET-aanbiedingen voor de komende drie kwartalen dus nog gebaseerd op de ongewijzigde staatsrente (ook al zou die op 0% komen).
G&O zal u eind augustus informeren over de stand van de staatsrente.

b. Nadat besluitvorming over de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht heeft plaatsgevonden.
Een andere optie is om het voorstel voor het aanpassen van het canonpercentage uit te stellen tot het moment dat besluitvorming over de Overstapregeling heeft plaats gevonden.
De bedoeling is dat de Overstapregeling in oktober 2016 door B&W ter inspraak wordt vrijgegeven en in het voorjaar van 2017 door de Gemeenteraad wordt vastgesteld. Aansluiting bij dit traject kent wel het risico dat de besluitvorming rond de Overstap kan vertragen door bijv. een referendumaanvraag.

c. Zo snel mogelijk, nog voor 1 oktober 2016
Om te voorkomen dat de verdere daling van de rente tot (bijna) 0% ertoe leidt dat de gemeente canon tegen 0% of lager zou aanbieden heeft het de voorkeur om zo'n aanpassingsbesluit zo snel mogelijk te nemen (vóór 1 oktober 2016, zodat de nieuwe percentages reeds gebruikt kunnen worden in aanzeggingen die in het 4e kwartaal zullen plaatsvinden). Medio augustus wordt bekend, of de staatsrente in juli nog verder is gedaald richting 0%, en dat bepaalt mede de vraag hoe noodzakelijk een spoedbesluit is. Besluitvorming in september/ oktober 2016 leidt echter wel tot politieke en/of maatschappelijke uitstraling op het traject van de VES.

Van belang hierbij is dat, voor ingang in het 4e kwartaal van 2016, een Raadsbesluit nodig is vóór 1 oktober 2016. Praktisch zou dat worden: Gemeenteraad 5 oktober 2016 (cie-RO op 28 sept), B&W 6 september.
Een alternatief is, dat de "bodem" niet per 1-10-2016 ingaat, maar een kwartaal later, per 1-1-2017. Voor deze afweging is de hoogte van het canonpercentage in 2016-IV van belang (de hiervoor relevante staatsrente is medio augustus bekend).

Advies G&O
Grond en Ontwikkeling heeft, gelet op de uitstraling op de VES, een voorkeur voor optie a: aansluiten bij het gelijktrekken van het Grondprijsbeleid voor bestaande erfpacht aan de VES (verwachte besluitvorming: voorjaar 2017). Risico hiervan is echter, dat de

gemeente wel enkele kwartalen nul-canons moet aanbieden bij CHET-aanbiedingen, ingeval de staatsrente de komende kwartalen nul of zelfs negatief wordt.

Ad 6. kennisnemen van overige effecten van het lage canonpercentage
Naast de bovengenoemde consequenties van het lage AB2000-canonpercentage zijn er nog meer gevolgen:

a. *Nieuwe gronduitgiften waarvoor de (ongewijzigde) AB2000 reeds vóór 1 oktober 2014 waren overeengekomen*

Er is nog voor tientallen miljoenen euro's aan nog uit te geven grondwaarde, waarvoor de (ongewijzigde) AB2000 reeds vóór 1 oktober 2014 waren overeengekomen. Hierop is het bodempercentage van 3,00% niet van toepassing, maar het actuele canonpercentage cf. art. 7.1. Dit zou dus kunnen leiden tot gronduitgiften tegen een canon van nihil of zelfs € 0. Dit betekent voor de gemeente een potentieel verlies op geplande gronduitgiften. De omvang van dit risico kan wellicht enigszins worden verminderd door actief te sturen op het aanpassen van deze contracten, bijvoorbeeld heronderhandelen omdat er al jarenlang niet wordt afgenomen.
Omdat hier echter sprake is van pre-contractuele afspraken, is dit geen onderwerp voor eventuele bestuurlijke besluitvorming; de gemeente is gehouden aan de reeds gedane toezegging (tenzij de contractpartij zelf onderdelen uit de pre-contractuele overeenkomst wil wijzigen).

b. *Tussentijdse wijzigingen van bestaande erfpachtrechten met AB2000*

Wanneer een erfpachter met AB2000 bijvoorbeeld een bebouwings- of bestemmingswijziging wil, komt de canonstijging uit op nihil, wanneer het canonpercentage cf. art. 7.1 van de AB2000 rond de 0% zou uitkomen. Gevolg is dat de gemeente geen canonstijgingen meer ontvangt voor deze (soms grote) wijzigingen. Het financiële nadeel hiervan is echter van minder urgente omvang, omdat:

- De uitbreiding weliswaar "gratis" is, maar voor het bestaande recht nog wel gewoon de canon wordt betaald
- De gemeente voor deze uitbreidingen meestal geen inkomsten in grexen heeft geraamd (behalve in enkele transformatiegebieden)

Omdat hier sprake is van bestaande AB2000-contracten, is dit geen onderwerp voor eventuele bestuurlijke besluitvorming; de gemeente is gehouden aan de letter van het bestaande contract.

Ad 7. Bespreken op het BT-VES
Geadviseerd wordt, om deze materie (de punten 1 t/m 5 van deze notitie) te bespreken op het Bestuurlijk Team voor de VES. Dit mede vanwege de meerdere raakvlakken met de Overstapregeling.

Stukken

Meegezonden stukken — n.v.t.

Verdere procedurestappen met data

Indien u dit aangeeft, kan deze notitie worden besproken in het BT-VES of in B&W
Ander overleg: n.v.t.

Publiciteit / communicatie

n.v.t.

Gemeente Amsterdam
Staf Ruimtelijke Ordening en Grondzaken
Agendapunt, 11 juli 2016

STAF

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst	DMC: akkoord
Resultaat overleg met directie/bestuursdienst	BA: akkoord
Ander overleg	n.v.t.

Beslissing

Behandelend ambtenaar

Grond en Ontwikkeling:

- 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e 5.1.2e); 5.1.2e @amsterdam.nl
- 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e @amsterdam.nl